

Breve análisis del mercado residencial en Barcelona



Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



MARZO DE 2017



Breve análisis del mercado residencial en Barcelona

Autor:

Rolando Biere Arenas. M. Sc. Arquitecto.

Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones

MARZO DE 2017

Breve análisis del mercado residencial en Barcelona

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN	2
1.1.	ANTECEDENTES GENERALES	2
1.2.	DATOS DEMOGRÁFICOS	3
1.2.1.	DATOS DE POBLACIÓN	3
1.2.2.	ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN.....	4
1.2.3.	PRODUCTO INTERIOR BRUTO PER CÁPITA.....	5
1.2.4.	RENTA FAMILIAR DISPONIBLE	6
2.	ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL RECIENTE	8
2.1.	DATOS INMOBILIARIOS.....	8
2.1.1.	MERCADO RESIDENCIAL	8
2.1.2.	PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN BARCELONA	10

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento pretende realizar un breve análisis de la evolución del mercado residencial en Barcelona, en el último periodo.

Para realizar el análisis se trabaja con una base de mercado en oferta reciente, obtenida de diversos portales inmobiliarios, así como con una serie de informes de operadores del mercado Residencial.

Además, a modo introductorio se desarrolla una primera aproximación territorial de Barcelona, así como un análisis demográfico y de las características socioeconómicas de la población.

1.1. ANTECEDENTES GENERALES

Cataluña constituye un territorio muy denso y altamente industrializado, liderando el sector en España desde el siglo XIX y su economía es una de las más importantes entre las comunidades autónomas, al generar el 18,8 % del PIB español. Respecto al PIB per cápita, éste se sitúa en cuarta posición, tras el País Vasco, la Comunidad de Madrid y Navarra. En este contexto, la ciudad de Barcelona, en tanto capital autonómica, ha desarrollado tradicionalmente un papel fundamental en su actividad económica, tanto en el ámbito industrial como comercial, y posteriormente de oficinas, destacando además desde hace algunos años el significativo aumento en su actividad turística.

Respecto de este último aspecto, se debe destacar que durante los últimos años España se ha consolidado como destino turístico, siendo según la OMT el tercer país receptor de turistas internacionales en 2013, alcanzando los 60,7 millones de personas, ocupando con 60.400 millones de dólares el segundo lugar en ingresos, sólo por detrás de los Estados Unidos. Asimismo el papel de Barcelona dentro de este conjunto es innegable, como capital catalana, aportando según IDESCAT, el conjunto de Cataluña, 19.260.000 turistas en 2015, de los cuales la ciudad batió un record con 8.303.609 viajeros alojados en hoteles, representado un 43,11% del total y un crecimiento de un 5,4% de media entre extranjeros y españoles, según datos de Barcelona Turismo.¹

En lo que respecta a población de Cataluña, según el INE, ésta alcanza en 2015 los 7.508.106 habitantes, que representan el 16,1% del total de la población española y de ésta un 14,49% es de origen inmigrante. Prácticamente el 70% de esta población se concentra en los 64 municipios que superan los 20.000 habitantes, de los cuales 20 municipios superan los 50.000 habitantes. Dos tercios de su población vive en el Área Metropolitana de Barcelona y el municipio de Barcelona alcanza en 2015 un total de 1.604.555 habitantes, que representan el 21,3% del total de la población catalana. Alrededor de la capital se acumulan 2,5 millones de personas más que residen en un radio de menos de 25 km respecto a la capital.

Barcelona, capital del Área Metropolitana de Barcelona, tiene una superficie de 101,02 Km² y se sitúa en la costa mediterránea de la península ibérica, en una llanura entre los deltas fluviales de los ríos Llobregat, y Besós. Limita, de sur a noreste con los municipios de El Prat de Llobregat, Hospitalet de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern, San Feliú de Llobregat, Molins de Rei, San Cugat del Vallés, Cerdanyola del Vallés, Moncada i Reixach, Santa Coloma de Gramanet y Sant Adrià del Besós. Además está limitada por el sudeste con la línea de costa, y por el noroeste con la sierra de *Collserola* (cuyo punto más alto es la cima del Tibidabo de 516 msnm), que “paralela a la línea de costa”, encierra la ciudad en un perímetro muy delimitado. Su cima más conocida, justo encima de la línea de la costa y actuando como barrera entre la ciudad y el delta del Llobregat, es la montaña de *Montjuïc* (de 184,8 metros).

Con posterioridad a las grandes transformaciones sociales y urbanísticas producidas en las décadas de los 60 y 70, en el *Consell Plenari* del Ajuntament de Barcelona del 18 de enero de 1984, se aprobó su nueva división territorial, quedando desde ese momento dividida en 10 distritos, que son la mayor unidad territorial dentro del municipio, siendo el más extenso el de *Sants-Montjuïc*, con una superficie de 21,35 Km², y el más pequeño *Gracia* con 4,19 Km². Por su parte la aprobación de la nueva división en los 73 Barrios actuales fue en el Plenari del Consell Municipal del 22 de Diciembre de 2006. Al mismo tiempo que los 73 Barrios, se crearon dos áreas de interés especial: *Montjuïc* y Zona Franca, dado que sus características específicas; el hecho de tener muy poca población y una gran superficie, incidió en el hecho que tengan un tratamiento especial.

¹ Disponibles en <http://www.barcelonaturisme.com/wv3/es>

Barcelona posee uno de los puertos más importantes del Mediterráneo, con un volumen total de tráfico de 45.921.253 toneladas en 2015, según datos del *Port de Barcelona*. Asimismo en 2015 el total de Pasajeros en cruceros que pasaron por éste fue de 2.540.302, los que representan un 7,44% más que los 2.364.292 de 2014.² De éstos, 648.907 embarcaron y 678.847 desembarcaron en la ciudad, además de los 1.176.548 que estuvieron en tránsito. La cantidad total de 749 cruceros en 2015, también representó un aumento respecto de los 764 de 2014, en este caso, del 2,00%

Por su parte el aeropuerto de Barcelona-El Prat, situado a 15 km del centro de la ciudad, según datos de AENA, fue utilizado en 2015 por 39.711.276 pasajeros, cifra record que supera en 5,8% los 37,5 millones de 2014. De éstos, 27.278.294 pasajeros (un 68,69%) son de procedencia internacional.

También es un importante punto de comunicaciones entre España y Francia, debido a las conexiones por autopista y alta velocidad ferroviaria. En este último sentido, el tren de alta velocidad Española AVE, en su línea Barcelona-Madrid transportó en 2015 a 3.717.925 pasajeros, los que representan un 7,99% más que los 3.442.607 de 2014.

Otro de los grandes atractivos de la ciudad, durante los últimos 20 años son sus nueve playas y la zona de baños,³ que ocupan más de 4,2 kilómetros lineales de litoral, bien comunicadas con el centro y situadas a pocos minutos de cualquier punto de la ciudad, las que según datos del propio Ajuntament de Barcelona, reciben cada año más de siete millones de bañistas.

1.2. DATOS DEMOGRÁFICOS

Con sus 1.604.555 habitantes en 2015, Barcelona es la segunda ciudad más poblada de España después de Madrid y la undécima de la Unión Europea. Su densidad media en 2015 es de 15.883,54 hab./km², distribuidos de manera no uniforme en los diez distritos en que se estructura la ciudad, siendo el más denso el de ellos, el *Eixample* con una densidad de 35.329,49 hab./km² y el menos denso *Sarrià-Sant Gervasi* con 7.308,81 hab./km².

1.2.1. Datos de Población

Como se aprecia en la tabla siguiente, en el conjunto de la ciudad hay un 52,66% de población femenina y un 47,3% de población masculina. Esta situación de mayoría de mujeres se repite en todos los distritos de la ciudad, con la única excepción de *Ciutat Vella*, donde hay un 52,48% de hombres y un 47,52% de mujeres. Hecho éste último que puede responder a la gran concentración de población inmigrante, con prevalencia masculina.

Tabla 1. Distribución de la población, superficies y densidades por distritos en Barcelona

Nº	DISTRITO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	SUPERFICIE	DENSIDAD
1	Ciutat Vella	52.536	47.579	100.115	4,49	22.297,33
2	Eixample	122.217	141.341	263.558	7,46	35.329,49
3	Sants-Montjuic	86.563	94.194	180.757	21,35	8.466,37
4	Les Corts	37.971	43.559	81.530	6,08	13.409,54
5	Sarrià-San Gervasi	67.332	79.502	146.834	20,09	7.308,81
6	Gràcia	55.141	65.260	120.401	4,19	28.735,32
7	Horta-Guinardó	78.224	88.335	166.559	11,96	13.926,34
8	Nou Barris	77.636	87.012	164.648	8,04	20.478,61
9	Sant Andreu	69.403	77.091	146.494	6,56	22.331,40
10	San Martí	112.497	121.162	233.659	10,80	21.635,09
	BARCELONA	759.520	845.035	1.604.555	101,02	15.883,54

Fuente: Elaboración propia en base a cifras oficiales de población de 1 de enero de 2015, publicadas por el Ajuntament de Barcelona, con datos del Instituto de Estadística de Cataluña, IDESCAT y del Instituto Nacional de Estadística. INE. Disponibles en <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/tpob/ine/a2015/sexe/dte.htm>

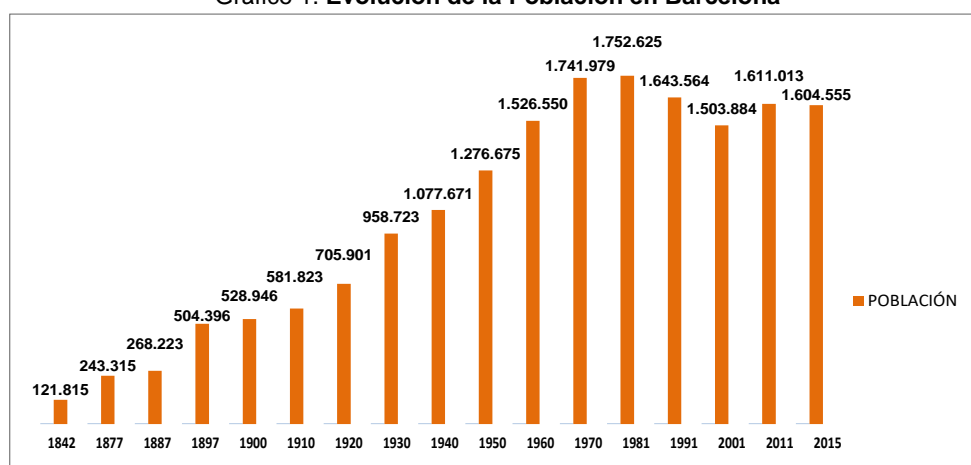
² Datos oficiales del propio Port de Barcelona. También disponibles en el documento Anuari Estadístic de la Ciutat de Barcelona 2015. Página 376.

³ Todas estas, resultado de la regeneración del litoral realizada en 1992, con motivo de los Juegos Olímpicos. Las playas son la de San Sebastián, San Miguel, Barceloneta, Somorrostro, Nueva Icaria, Bogatell, Mar Bella, Nueva Mar Bella, Levante y los baños del Fórum.

1.2.2. Estructura y características de la población

Se debe destacar el importante crecimiento poblacional que ha tenido tradicionalmente la ciudad, destacando los ocurridos durante las décadas entre 1940 y 1940, en que las cantidades aumentaban en algo más de 200.000 habitantes cada diez años hasta llegar a su máximo histórico en 1981, cuando alcanzó los 1.752.625 habitantes. Asimismo es importante destacar el periodo de decrecimiento ocurrido durante los últimos veinte años del siglo pasado, en que se manifestó una pérdida de alrededor de 250.000 habitantes, llegando a tener 1.503.884 habitantes en 2001. (Gráfico 1) Esta situación se produjo en buena medida por la fuerte crisis económica de la época. Sin embargo, con posterioridad a esto, a comienzos del nuevo siglo se debe destacar un nuevo repunte en dicho crecimiento, que no ha sido producto exclusivamente del aumento de tasas de natalidad, sino también en gran medida por la altísima llegada de población inmigrante, atraída por los indicadores económicos de bonanza.

Gráfico 1. Evolución de la Población en Barcelona



Fuente: Elaboración propia en base a cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas, INE. Disponibles en http://www.ine.es/inebmenu/mnu_cifraspob.htm

En los últimos 15 años, desde 2001, se ha presentado una evolución que representa un incremento de un 6,69%, alcanzando 1.604.555 habitantes en 2015. Sin embargo es importante incidir también en que su máximo durante este último periodo fue de 1.611.013 habitantes, cuyo incremento desde 2001 representaba un 7,12% en diez años. Esta disminución reciente de 6.458 habitantes en estos últimos cuatro años (que se representa en el gráfico anterior), se explica, entre otros motivos, por el efecto de salida que la crisis económica provocó en buena parte de la población inmigrante, que había llegado a comienzos de siglo, mucha de la cual regresó a sus países de origen.

Tabla 2. Evolución de la Población extranjera en Barcelona (2001-2014)

	2001	2004	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Población	53.428	202.489	280.817	294.918	284.632	278.320	282.178	280.047	267.578
% s/total	3,50%	12,80%	17,30%	18,10%	17,60%	17,30%	17,40%	17,40%	16,70%

Fuente: Elaboración propia en base a Padrón de habitantes. Ajuntament de Barcelona.

En la tabla anterior, se ve claramente, que buena parte de la pérdida de población reciente de la ciudad se debe a la disminución de la población extranjera, que se explica en mayor parte por la diferencia de 27.340 extranjeros menos entre 2009 y 2015.

La pérdida de población extranjera, ha sido más acusada en los hombres que en las mujeres, situación que se explica principalmente por dos factores; el primero de ellos, la crisis económica y el desempleo, que están afectado fuertemente a los inmigrantes, el regreso de muchos inmigrantes trabajadores a sus países de origen y, el segundo, la adquisición de la nacionalidad española por parte de muchos de estos inmigrantes.

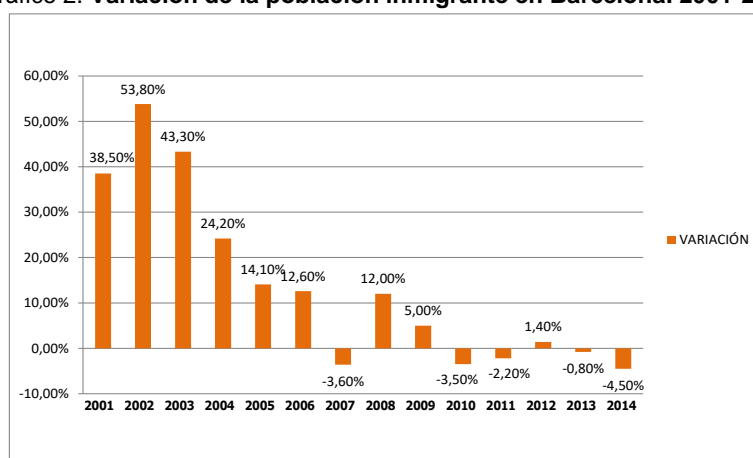
Tabla 3. Evolución de la inmigración por sexo. 1991-2014

	1991	1996	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hombres	4.388	5.329	12.584	15.671	17.293	19.057	36.419	48.844	54.648	54.730	46.911	48.165	45.880	40.434	38.353	41.634
Mujeres	4.358	5.699	13.188	16.111	18.180	18.969	33.941	45.971	48.345	47.587	42.683	43.507	43.612	39.182	37.611	40.760
TOTAL	8.746	11.028	25.772	31.782	35.473	38.026	70.360	94.815	102.993	102.317	89.594	91.672	89.492	79.616	75.964	82.394

Fuente: Elaboración propia, en base a movimientos demográficos. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Disponible en <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/tdemo/imi/evo/sexo01.htm>

Otro factor provocado por la crisis económica es la gran disminución de movimientos migratorios que se refleja en la tabla anterior, en que se muestra que los 82.394 inmigrantes que llegaron en 2014, están muy por debajo de los casi 103.000 inmigrantes que llegaron en 2007, justamente antes de la crisis. Asimismo en el gráfico siguiente se aprecia, que a diferencia de los primeros años del siglo, en que las variaciones migratorias eran positivas, llegando en 2002 a representar el 53,805 respecto del año anterior, desde 2010 (a excepción de 2012) han sido negativas.

Gráfico 2. Variación de la población inmigrante en Barcelona. 2001-2014



Fuente: Elaboración propia, en base a datos del padrón municipal de habitantes. Ajuntament de Barcelona.

Otro elemento que se debe destacar es la estructura de población por edades, con una población, altamente envejecida, mucha de ella de más de 65 años. En lo que respecta al Área Metropolitana de Barcelona, el 32,59% de la población está entre los 30 y los 49 años, representando este grupo el mayor rango, como se aprecia en la tabla y en la pirámide de población anteriores. Por su parte, el 37,79% está por sobre los cincuenta años, de los cuales un 19,42% a partir de los 65 años. No es menor el hecho que el conjunto de la población a partir de los 30 años, alcance el 70,38% del total.

1.2.3. Producto interior bruto per cápita

Como se establece en el “Manual de Cuentas Nacionales de Naciones Unidas” de 2008 y también en el “Reglamento del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea de 2013”, el PIB “es una magnitud macroeconómica esencial de la contabilidad económica de un territorio, a pesar de las limitaciones que tiene como indicador del bienestar de la población.” En lo que respecta a la oferta “es básico para conocer la estructura sectorial de una economía y su evolución en términos reales (variaciones en volumen).”⁴ A su vez, el que mejor cuantifica las dinámicas económicas. Por su parte, en lo que respecta a las rentas “permite saber de qué manera se distribuye el excedente económico entre los dos factores productivos: trabajo (remuneración de asalariados) y capital (excedente bruto de explotación).”⁵

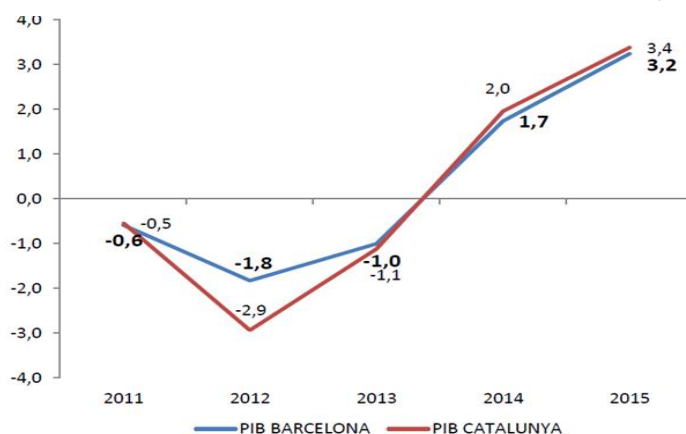
⁴ Gabinete Técnico de Programación del Departamento de Estudios y Programación del Ayuntamiento de Barcelona. (2016). “El Producte Interior Brut de Barcelona 2015.” P.3. Fecha de consulta: 15 de diciembre de 2016. Disponible en http://barcelonaeconomia.bcn.cat/sites/default/files/PIB_BCN_2010_2015_Setembre%202016.pdf

⁵ Gabinete Técnico de Programación del Departamento de Estudios y Programación del Ayuntamiento de Barcelona. (2016). “El Producte Interior Brut de Barcelona 2015.” P.3.

En el año 2006 el Producto Interior Bruto (PIB) de Barcelona fue de 57.237 millones de euros, con un PIB per cápita de 35.800 euros,⁶ por su parte en 2012 alcanzó los 64.241,5 millones de euros,⁷ con un PIB per cápita de 39.631,87 euros. Esta cifra representa el 31% del total del PIB de Catalunya de ese año, cuyo PIB fue de 206.919,9 millones de euros y un aumento del 12,63% respecto de 2006.

“La economía de la ciudad, en comparación a la economía catalana ha resistido mejor la crisis.”⁸ Esto anterior se representa en el gráfico siguiente, en el que (especialmente en 2012, el peor año de la crisis) la tasa de variación de Barcelona solo representó una disminución de -1,8, mientras que la de Cataluña fue de -2,9. Por su parte en 2014 y 2015, ha mantenido una recuperación equivalente a la de Cataluña, pero menos intensa, con tasas de incremento reales de 1,7 y 3,2, levemente por debajo de los 2,0 y 3,4 de Cataluña.

Gráfico 3. Tasas de variación interanual real del PIB. Barcelona y Cataluña



Fuente: Gabinet Tècnic de Programació del Departament d'Estudis i Programació del Ajuntament de Barcelona. (2016). *“El Producte Interior Brut de Barcelona 2015.”* p.6.

Dividiendo por sectores, destaca el peso de los servicios a empresas e inmobiliarias, que representan un 24,3% del PIB total, seguido de los servicios colectivos, con un 20,7%. La industria que proporciona un 12,4% del PIB es el tercer sector en importancia, seguido del comercio y las reparaciones que aportan un 11,5% del total. Finalmente cierra el ranking el sector transportes, que representa un 9,6% del PIB de la ciudad. Estos datos demuestran que Barcelona tiene una economía muy diversificada, y sobretodo permiten destacar el importante peso de los servicios.⁹

Sin perjuicio de esto anterior, el comportamiento por sectores no ha sido, ni muchos menos igual durante la crisis. Como se evidencia en el gráfico siguiente, la agricultura, silvicultura, ganadería y pesca y la industria han sido los que menos se han afectado, manteniéndose bastante estables, sin embargo, los dos grandes sectores más afectados fueron la construcción y los servicios, como se evidencia, sobretodo en 2012. Este dato no es menor, sobre todo si recordamos el peso de ambos en la economía de la ciudad.

1.2.4. Renta Familiar Disponible

El Informe de la Renta Familiar Disponible del año 2013,¹⁰ ya evidencia una creciente desigualdad de ingresos entre los barrios más ricos y los más pobres de la ciudad, destacando que la Renta Familiar Disponible (per cápita) del distrito de Sarrià-Sant Gervasi, de 35.020 euros al año, triplica la de Nou Barris, que es de 10.540 euros anuales. Esta distribución de renta, por rangos para cada distrito para 2014, se puede ver en el plano 1.

⁶ Datos publicados por el Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT)

⁷ Datos del Anuario Estadístico del Ayuntamiento de Barcelona.

⁸ Gabinet Tècnic de Programació del Departament d'Estudis i Programació del Ajuntament de Barcelona. (2016). *“El Producte Interior Brut de Barcelona 2015.”* P.3.

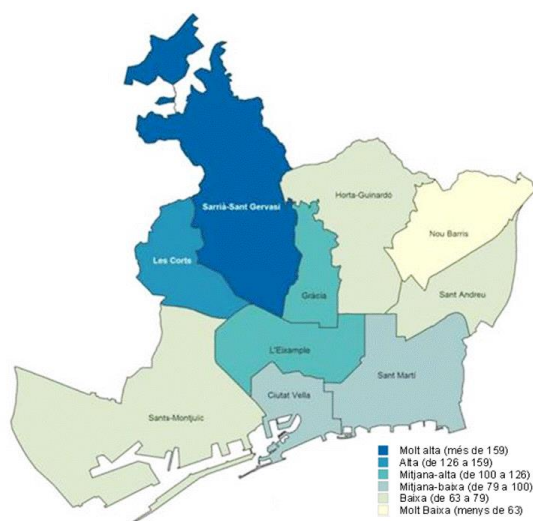
⁹ Datos del Anuario Estadístico del Ayuntamiento de Barcelona.

¹⁰ Ayuntamiento de Barcelona.

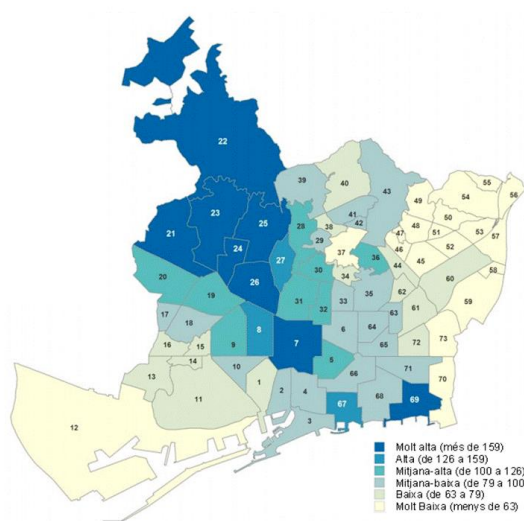
Por su parte, la distribución de la Renta Familiar Disponible (RFD) en Barcelona, a principios de 2015, mantiene un ranking de distritos similar al de los últimos años, con Sarrià-Sant Gervasi en el extremo superior del listado y Nou Barris en el inferior, aunque alejándose progresivamente, por una mayor diferencia de rentas entre sí, acentuándose a la baja las rentas de *Nou Barris*. En cualquier caso “un grupo de cinco distritos, en los que vive más de la mitad de la población (*Sant Martí, Horta-Guinardó, Ciutat Vella, Sants-Montjuïc y Sant Andreu*), siguen estables en el centro de la tabla con índices cercanos al 80% de la media.”¹¹

“En cuanto a los barrios, *Pedralbes* (con un índice de RFD de 243,9) repite como el más rico de la ciudad y *Trinitat Nova* baja hasta el último lugar (con un índice de RFD de 38,5), una posición que en los últimos tres años han ocupado siempre vecindarios de *Nou Barris*.”¹² La dispersión ha aumentado no solo por la distribución de las rentas, sino también por el incremento de población en los barrios situados en los dos extremos. Esta distribución de renta, por rangos para cada barrio para 2014, se puede ver en el plano 2.

Plano 1. RFD (per cápita) por distritos



Plano 2. RFD (per cápita) por barrios



Fuente: Gabinet Tècnic de Programació del Ajuntament de Barcelona. “*Distribució territorial de la Renda Familiar Disponible per càpita a Barcelona (2014)*”. 21 de desembre del 2015. Pags. 7 y 9 (respectivament) Disponible en <http://barcelonaeconomia.bcn.cat/sites/default/files/Economia%20190116%20Renda%20familiar%20disponible.pdf>

Aunque Barcelona sigue siendo una ciudad de rentas medias, el número de residentes situados en este estrato se ha reducido en relación a 2007 (y en general al periodo previo a la crisis), a la vez que ha aumentado el peso de la población situada en barrios de rentas bajas. En cinco años las familias barcelonesas con rentas bajas han aumentado un 81%. “*Las rentas bajas están por sobre el 35% y las muy bajas por sobre el 15,5%*”¹³ del total.

En este contexto descrito de cambios de dinámicas de población, se realiza el análisis siguiente de evolución del mercado residencial en la ciudad.

¹¹ Informe Barcelona 2015. Op. Cit.

¹² Informe Barcelona 2015. Op. Cit.

¹³ Distribució territorial de la Renda Familiar Disponible per càpita a Barcelona (2014). Pág. 8. Op. cit.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL RECIENTE

A continuación se presentan los datos básicos del mercado residencial.

2.1. DATOS INMOBILIARIOS

Tabla 4. Precio medio de venta de las viviendas nuevas en Barcelona. 2003-2014

AÑOS	PRECIO MEDIO VENTA (€/M2)
2003	3.476
2004	4.193
2005	5.082
2006	5.791
2007	5.952
2008	5.918
2009	5.442
2010	5.242
2011	4.853
2012	4.364
2013	4.066
2014	3.845
2015	3.318

Fuente: Elaboración en base a Estadísticas urbanísticas del mercado inmobiliario de Barcelona. Ajuntament de Barcelona 2016. Disponibles en <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/timm/ipreus/regist/a2016/t0101.htm>
 Año 2015, datos de Informe inmobiliario Idealista.
 Del año 2012 al 2014, datos de BCF Consultors "Estudi de l'oferta de l'habitatge de nova construcció a Barcelona".
 Del año 2008 al 2011 Instituto Apolda: "Oferta de nova construcció ...".
 Hasta el año 2007, Tecnigrama. Informe de Coyuntura Inmobiliaria en Barcelona.

Tabla 5. Compraventas de vivienda registradas. 1^{er} Trimestre 2016

DISTRITOS	COMPRAVENTAS				SUPERFICIE MEDIA (M2 Construidos)				PRECIO TOTAL (Miles de €)			PRECIO €/M2 CONSTRUIDOS		
	TOTAL	LIBRE	PROTEGIDA	USADA	TOTAL	LIBRE	PROTEGIDA	USADA	TOTAL	NUEVA	USADA	TOTAL	NUEVA	USADA
Ciutat Vella	360	62	-	298	67,4	76,7	-	65,2	272,8	392,2	242,9	3796,7	4803,1	3544,1
Eixample	395	29	1	365	93,0	85,2	66,0	93,6	352,3	334,5	353,9	3.478,7	4112,8	3423,2
Sants-Montjuïc	343	6	1	336	68,4	75,8	70,0	68,2	178,5	207,7	176,6	2456,8	2669,6	2442,6
Les Corts	184	15	1	168	88,9	96,2	-	88,5	295,3	552,4	275,1	3.161,9	5536,7	2976,1
Sarrià-Sant Gervasi	291	28	-	263	120,7	121,5	-	120,6	520,7	615,4	511,4	4116,1	4386,3	4089,3
Gràcia	246	14	1	231	86,9	105,7	90,0	86,0	317,3	307,6	317,8	3.302,7	2944,4	3321,1
Horta-Guinardó	403	24	52	327	71,2	69,0	68,9	71,8	182,7	162,4	185,3	2405,8	2250,8	2425,9
Nou Barris	281	1	-	280	65,3	87,0	-	65,2	114,2	-	114,2	1.692,7	-	1696,9
Sant Andreu	294	3	-	291	74,4	56,3	-	74,6	172,0	143,3	172,5	2190,5	2575,6	2183,7
Sant Martí	624	143	3	478	76,4	74,7	57,0	77,1	260,6	293,5	247,1	3.165,1	3728,4	2933,1
NC	35	5	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BARCELONA	3.456	330	59	3.067	80,2	80,7	68,8	80,4	285,4	334,7	277,8	3.158,6	3.887,9	3.046,2

Fuente: Elaboración en base a Estadísticas urbanísticas del mercado inmobiliario de Barcelona. Ajuntament de Barcelona 2016. Disponibles en <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/timm/ipreus/regist/a2016/t0101.htm>

2.1.1. Mercado residencial

El informe anual del portal inmobiliario Fotocasa, "La vivienda en el año 2015" indica que la evolución del precio medio de la vivienda de segunda mano en España ha presentado una leve desaceleración en su caída respecto de periodos anteriores. "Si hace dos años asistíamos a caídas interanuales de dos dígitos e incluso en junio de 2013 se registró la mayor caída interanual de la historia del Índice Inmobiliario fotocasa (-11,8%), a final de 2015 se muestra una desaceleración de la caída del precio de la vivienda de segunda mano (-0,8%), la variación más suave desde 2007, cuando el precio cayó anualmente un -1,1%."¹⁴

Otra información en el mismo sentido de mejoría en el comportamiento de los precios, es la que se presenta en el "Informe inmobiliario 2016: previsión y evolución de los precios de la vivienda para 2016 y 2017", elaborado por el Departamento de Análisis de Bankinter, que en base a datos del INE y del banco de

¹⁴ Fotocasa (2015) "La vivienda en el año 2015." p.2.

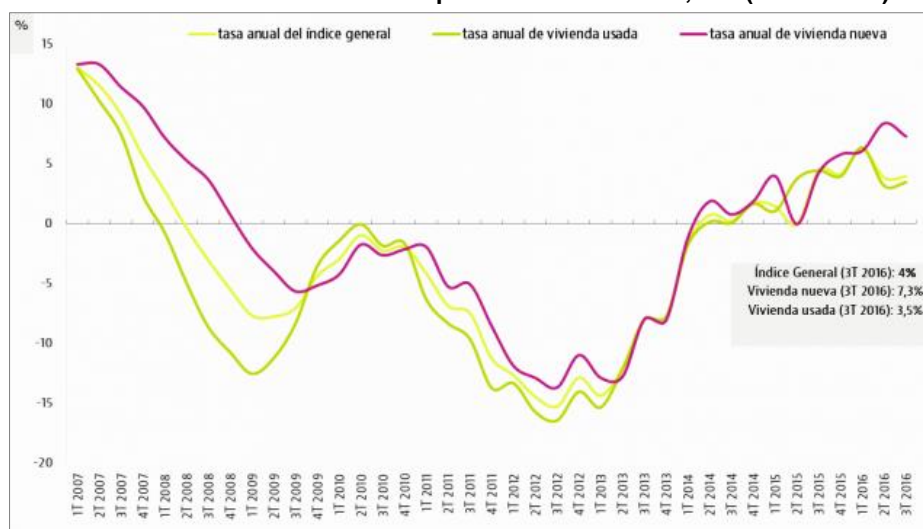
España indica que “el mercado inmobiliario español está consolidando su ciclo de recuperación en el segmento residencial...”¹⁵ Asimismo indica que, datos del Consejo General del Notariado, “las compraventas de vivienda acumuladas hasta noviembre de 2015 se habían incrementado +10,9% en tasa interanual.”¹⁶

Por su parte, un estudio de la variación de los precios de la vivienda en España 2008-2015, realizado por el Departamento de Análisis de Bankinter (en base a datos del INE) presenta la variación positiva desde 2014, situación que se reafirma también si se considera que “las cifras de incremento de precios ajustados por estacionalidad del Instituto Nacional de Estadística (INE) muestran una subida interanual de +4,5%, si bien es cierto que las tasas trimestrales se han desacelerado hasta +0,7% frente al +4,2% en el segundo trimestre de 2015 y el incremento de precios se concentra en grandes ciudades y ubicaciones premium.”¹⁷

En este último sentido se debe indicar que estas mejorías presentan desigualdades, tanto en su localización, como en el mercado específico. “Mientras que hay zonas de Cataluña, Madrid o Baleares donde los precios han tocado fondo, en regiones como Castilla-La Mancha o Extremadura aún queda mucho recorrido a la baja.”¹⁸ Por el contrario en Madrid capital o Barcelona ciudad los precios se recuperan de forma bastante consolidada, destacándose el hecho que Barcelona, ha presentado aumentos mayores que los de Madrid que, en los dos últimos trimestres de 2015, se sitúan en tasas del orden del 5% positivo. Esta mejoría también se en el crecimiento de la demanda por segundo año consecutivo y en el hecho que por primera vez en cinco años “las compraventas de vivienda superan el umbral de las 400 mil unidades en 12 meses móviles.”¹⁹ Aunque dicho repunte en la demanda se centra en ventas de vivienda usada.

En base a datos más recientes del Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE, otros estudios reafirman la situación de aumento de precios de la vivienda en 2016, destacando por ejemplo que “el precio de la vivienda sube un 4% en el tercer trimestre arropado por el alza de la segunda mano.”²⁰ Se destaca también que esta situación se repetiría ya por 10 trimestres consecutivos, diferenciando la subida interanual, para el último trimestre analizado, de la vivienda nueva con un 7,3% y la vivienda usada con un 3,5%, como se aprecia en el gráfico siguiente.

Gráfico 4. Variación del índice de precios de la vivienda, IPC (2007 - 2016)



Fuente: Portal Idealista, en base a datos del INE. Disponible en <https://www.idealista.com/news>

¹⁵ Departamento de Análisis de Bankinter. “Informe inmobiliario 2016: previsión y evolución de los precios de la vivienda para 2016 y 2017.” Resumen disponible en <https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/2/10/informe-inmobiliario-2016>

¹⁶ Departamento de Análisis de Bankinter. Op. Cit.

¹⁷ Departamento de Análisis de Bankinter. Op. Cit.

¹⁸ Fotocasa (2015) “La vivienda en el año 2015.” Op. cit. P.5.

¹⁹ Departamento de Análisis de Bankinter. Op. Cit.

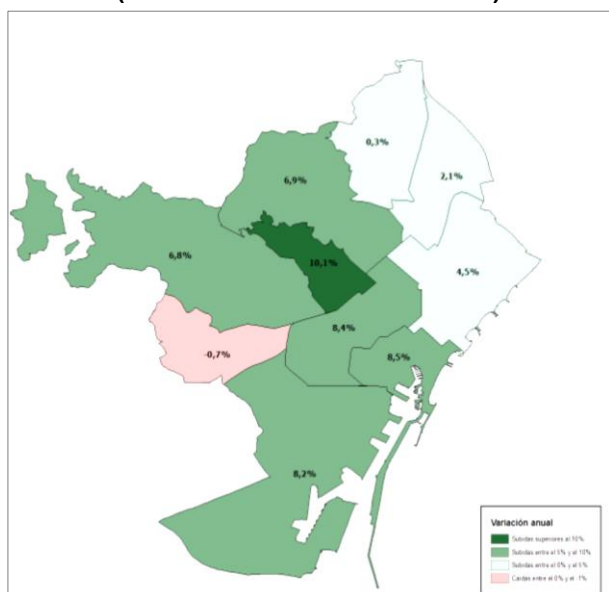
²⁰ Portal Idealista. Idealista/News, Información sobre vivienda y economía. Disponible en <https://www.idealista.com/news>

2.1.2. Precio medio de la vivienda en Barcelona

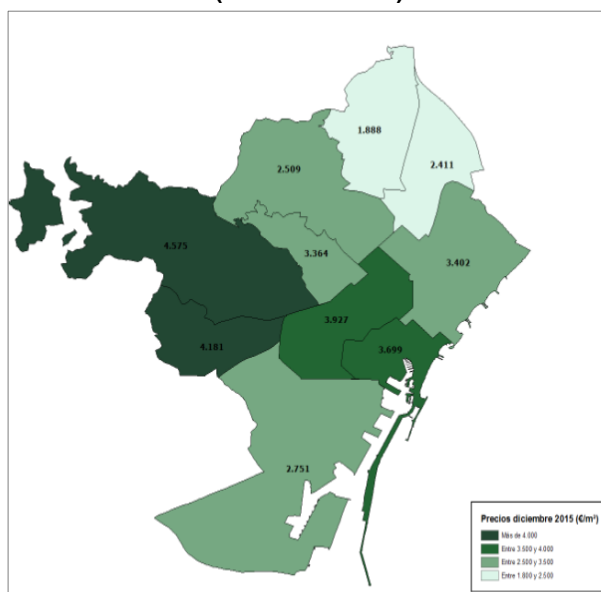
El informe de Fotocasa indica que, en base al estudio de precios de los 10 distritos de Barcelona, en diciembre de 2015, todos ellos *“superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 1.619 euros/m². La diferencia entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Sarrià – Sant Gervasi que es superior a la media nacional en un 182,5%, y se sitúa en los 4.575 euros/m².”*²¹ En lo que respecta a la variación anual de los precios en 2015, el mismo estudio detecta que *“el precio se incrementa en nueve de los 10 distritos”*, y que éstas variaciones positivas fluctúan entre el 0,3% del distrito de *Nou Barris* y el 10,1% en el distrito de *Gràcia*. Este hecho es destacable si se considera además que en 2013, solo se había detectado un aumento de precio en el distrito de *Ciutat Vella*, mientras que en 2014 subió sólo en seis distritos.

Por su parte, el distrito cuyo precio (a finales de 2015) desciende es *Les Corts*, que cae en un -0,7% y su precio medio se sitúa en 4.181 €/m². En cualquier caso, se debe destacar que este valor, sigue siendo muy superior al valor medio anual previamente indicado. En el plano 3 se aprecian las variaciones descritas. Por su parte, en el plano 4 se presentan los precios medios de vivienda de segunda mano por distritos en Barcelona, a diciembre de 2015.

Plano 3. Variación anual del precio medio de la vivienda en Barcelona (diciembre 2014 - diciembre 2015)



Plano 4. Precio medio de la vivienda de segunda mano en Barcelona (diciembre 2015)



Fuente: Fotocasa (2015) “La vivienda en el año 2015.” Op. cit. pags.17 y 18 respectivamente.

Además de estos datos previos, otros estudios han demostrado que Barcelona lidera la recuperación del mercado inmobiliario de lujo (LUCAS FOX, 2016),²² destacando que la ciudad “se ha consolidado como polo de atracción para la inversión inmobiliaria, para compradores nacionales e internacionales”, que buscan propiedades, tanto para viviendas de primera o segunda residencia, como para inversión.

²¹ Fotocasa (2015) “La vivienda en el año 2015.” Op. cit. P.17.

²² Disponible en: <http://www.lucasfox.es/noticias-y-prensa/2016/11/16/barcelona-lidera-la-recuperacion-del-mercado-inmobiliario-de-lujo/>